Newsletter ２０１３　vol. １

民法改正（中間試案）が住宅業界に与える影響について

―目次―

◇◇

弁護士　秋野　卓生

◇「民法改正（中間試案）が住宅・建設・土木・設計・不動産業界に与える影響について」

平成２５年２月２６日，法務省民事局参事官室より「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」が発表され，平成２５年４月１６日から６月１７日の２ヶ月間にわたり，パブリックコメントが実施されることとなりました。

法律界においては，長年にわたり，民法の改正の必要性が指摘されていました。これをうけ，平成２１年１１月より法制審議会において民法の改正案の検討が開始され，平成２５年２月に中間試案というかたちで成果が結実しました。法制審議会の最終案が出されるまで時間があり，国会による審議も残されているため，民法改正の実現まで今しばらく時間がかかろうかと思いますが，いよいよ民法改正が現実味を帯びてきたと言えます。

住宅・建設・土木・設計・不動産業界における法律問題を専門的に取り扱う当事務所においては，総力で今回の中間試案をベースとした民法改正による影響と法的課題の分析を開始いたしました。

本書は，当事務所所属の各弁護士にて民法改正（中間試案）が住宅・建設・土木・設計・不動産業界に与える影響について，分析した結果をコンパクトにまとめたものです。

法務ご担当者様における今後の法務戦略立案のお役立ちになれば幸いです。

以下，民法改正に伴い，着手していかなければならない法的課題について簡潔にご説明いたします。

1　売買契約書，請負契約書，各種約款の改訂

現在，住宅・建設・土木・設計・不動産業界にて使用されている売買契約書・請負契約書は，当然のことですが，現行民法をベースに作られております。

民法が改正されましたら，これらの契約書を全て新しい民法にあわせて改正をする必要があります。

2　パンフレット，ホームページ，各種カタログ，取扱説明書の改訂

民法改正（中間試案）では，説明義務を含む事業者責任の明文化，約款規制の導入が予定されております。

特に請負の世界では，重要事項説明の法定義務化がなされていませんので，民法改正に伴い，民法に適合した説明義務を果たすための書式整備をする必要があります。

3　建材流通にて使用される継続売買基本取引契約書の改訂

民法改正（中間試案）の大きなポイントである売買の瑕疵担保規定の改正，検品義務の範囲の拡大，除斥期間の変更，事情変更の法理の明文化，不安の抗弁権の明文化に伴い，特に建材流通にて使用される継続売買基本取引契約書の改訂が必要となります。

4　保証書の改訂

売買及び請負の瑕疵担保責任の改正，除籍期間の改正を含め，各消滅時効規定の改正に伴い，建物についての保証書は，もちろんのこと，各建材の保証書も改正していく必要があるでしょう。

5　住宅ビジネスにおける規約，約款改正

住宅・建設・土木・設計・不動産業界においては，各種保証制度やエスクローなど，様々なビジネスが展開されています。上記に加えて保証制度全般に対する改正もあることから，これらのビジネスにて使用されている規約，約款も改正していかなければなりません。

上記は，民法改正に伴い，弁護士が取り組んでいかなければならない項目の一例ですが，今後，様々な法務戦略において，民法改正に全ての住宅・建設・土木・設計・不動産業者が直面することは確実であろうと思います。

いち早く民法改正についての情報を取得し，他社より早く各種契約書・規定の改正に着手し，この機をチャンスと捉え，自社のビジネスにフィットしたオリジナルの契約書・規定・保証書を手にしていただきたいと思います。

当事務所は，住宅・建設・土木・設計・不動産業界における法律問題を専門的に取り扱う法律事務所として，皆様からの契約書・規定・保証書等の改訂について総力を挙げてお手伝いをさせていただきます。

また，民法改正（中間試案）についてのパブリックコメント対応など，業界団体からのご依頼にも対応して参ります。

当事務所の専門的な英知を住宅・建設・土木・設計・不動産業界の迅速な対応にご活用いただくことを願っております。

～ profile　弁護士　秋野　卓生 ～

慶應義塾大学法学部法律学科在学中の平成 7 年 11 月，司法試験合格。その後，平成 13 年 4 月に現在の弁護士法人匠総合法律事務所の前身である秋野法律事務所を開設。現在は，日本で唯一の住宅業界を専門とする法律事務所である弁護士法人匠総合法律事務所代表社員弁護士として，住宅・建築紛争を数多く取扱っている。

＜役職等＞

平成 16 年～平成 18 年　東京簡易裁判所非常勤裁判官

社団法人日本建築士事務所協会連合会理事・法律顧問弁護士，同基本問題検討特別委員会委員

＜主な著書＞

住宅建築業・設計事務所・部材メーカーの説明義務と警告表示（新日本法規）

建築設計・施工クレーム対応マニュアル（新日本法規）

管理建築士講習テキスト（法令・判例）

住宅建築のトラブル回避＆解決　住まいのプラン集

住宅・建設業者のためのコンプライアンス入門

弁護士　有賀　幹夫

◆　検討対象

今般，法務省民事局参事官室より「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」が発表された[1]。以下では，同試案の通りに民法改正がなされた場合に，住宅業界に一定の影響を与える可能性がある条項について検討する。

第１章　設計・施工共通項目

第１　約款規制の導入

１　改正の概要

①：約款とは，多数の相手方との契約の締結を予定してあらかじめ準備される契約条項の総体であって，それらの契約の内容を画一的に定めることを目的として使用するものをいうものとする（第３０，１）。

②：契約の当事者がその契約に約款を用いることを合意し，かつ，その約款を準備した者（以下「約款使用者」という。）によって，契約締結時までに，相手方が合理的な行動を取れば約款の内容を知ることができる機会が確保されている場合には，約款は，その契約の内容となるものとする（第３０，２）。

③：約款に含まれている契約条項であって，他の契約条項の内容，約款使用者の説明（注：下線は筆者による），相手方の知識及び経験その他の当該契約に関する一切の事情に照らし，相手方が約款に含まれていることを合理的に予測することができないものは，上記２によっては契約の内容とはならないものとする（第３０，３）。

④：前記２によって契約の内容となった契約条項は，当該条項が存在しない場合に比し，約款使用者の相手方の権利を制限し，又は相手方の義務を加重するものであって，その制限又は加重の内容，契約内容の全体，契約締結時の状況その他一切の事情を考慮して相手方に過大な不利益を与える場合には，無効とする（第３０，５）。

※　第３０，４は「約款の変更」に関する要件に関わるものであるが，「引き続き検討」すべき課題となっているので，本稿では特に触れないこととする。

※　上記改正案については，反対意見がある。

２　意義

民法の原則上，契約条項の法的拘束力は当事者の合意により形成される。他方で，現代社会では大量の定型的取引を迅速かつ効率的に行うことが求められる場面が多く，これを実現するために，契約の一方当事者があらかじめ一定の契約条項を定めたいわゆる約款を準備して，個別の交渉を省き画一的な内容の契約を締結することを認める必要性は高い。

上記の改正が検討されている規定（以下，本稿において「改正検討規定」という。）は，約款による取引の有用性を認め，その法的効力に関し明確な法的根拠を与えるとともに，約款使用者とその相手方となる他方契約当事者との利益調整を図るために，契約内容としての効力を否定する規定（以下，本稿では便宜上「無効規定」という。）を設けていることが重要である。

住宅業界における契約行為に際しては，一般に市販・公刊された約款やハウスメーカーが製作した約款などが多く利用されている状況にあるため，上記改正検討規定の影響を無視できないもの

1　本稿は平成２５年３月１９日に法務省民事局参事官室が公表した「民法（債権関係）の改正に関する中間試案（概要付き）」につき検討するものである。
http://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900184.html